



SAKSUTREDNING

UTVALGSSAKSNR.	UTVALG	MØTEDATO
009/05	Formannskapet som planutvalg	24.02.05

Arve Monkan - søknad om fradeling av tilleggsareal til gnr. 41/183, næringsformål. Deles fra gnr. 41/7. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Bessaker - arealbruk.

Vedtak i Formannskapet som planutvalg – 03.03.05:

Med hjemmel i pbl. § 7 gir Roan kommune dispensasjon fra vedtatt arealbruk i reguleringsplan for Bessaker og tillater at areal som i plana er avsatt til landbruksformål kan benyttes til næringsformål.

Begrunnelse:

Kommunen finner at det er samfunnsinteresser av stor betydning som ligger til grunn for å gi dispensasjon.

Det er svært viktig for Roan kommune at det blir etablert nye bedrifter som kan gi flere arbeidsplasser.

Etter at reguleringsplan for Bessaker ble godkjent i 1981 har kommunen fått medhold fra statlige sektormyndigheter til å avsette omsøkte arealer til industriformål i sist vedtatte kommuneplan.

Vedtak etter plan- og bygningsloven:

Med hjemmel i pbl. § 93h gir Roan kommune tillatelse til å fradele ca. 5,4 dekar fra gnr. 41/7 som tilleggsareal til eksisterende næringseiendom gnr. 41/183.

Adkomst, vanntilknytning og utslipp for eiendommen er godkjent tidligere.

Med hjemmel i pbl. § 95 nr. 5 settes det som vilkår at ny fradelt parsell sammenføres med eksisterende næringseiendom gnr. 41/183.

Begrunnelse:

Som for dispensasjonssaken.

Vedtak etter jordloven:

Roan kommune godkjenner fradeling av 5,44 dekar areal fra eiendommen Aurvollan, gnr.41, bnr.7 som tilleggsareal til 41/183.

Fradelingen vil ikke ha noe driftsøkonomisk eller driftsmessige vansker for bruket.

Dessuten vil fradelingen ha så stor samfunnsmessige betydning at landbruksinteressene bør vike.

Vedtaket er gjort etter Jordlovens § 12.

Behandling i Formannskapet som planutvalg – 03.03.05:

Vedtak:

Enstemmig som innstilling.

Innstilling:

Vedtak etter plan- og bygningsloven § 7 (Dispensasjonssøknad):

Med hjemmel i pbl. § 7 gir Roan kommune dispensasjon fra vedtatt arealbruk i reguleringsplan for Bessaker og tillater at areal som i plana er avsatt til landbruksformål kan benyttes til næringsformål.

Begrunnelse:

Kommunen finner at det er samfunnsinteresser av stor betydning som ligger til grunn for å gi dispensasjon.

Det er svært viktig for Roan kommune at det blir etablert nye bedrifter som kan gi flere arbeidsplasser.

Etter at reguleringsplan for Bessaker ble godkjent i 1981 har kommunen fått medhold fra statlige sektormyndigheter til å avsette omsøkte arealer til industriformål i sist vedtatte kommuneplan.

Vedtak etter plan- og bygningsloven:

Med hjemmel i pbl. § 93h gir Roan kommune tillatelse til å fradele ca. 5,4 dekar fra gnr. 41/7 som tilleggsareal til eksisterende næringseiendom gnr. 41/183.

Adkomst, vanntilknytning og utslipp for eiendommen er godkjent tidligere.

Med hjemmel i pbl. § 95 nr. 5 settes det som vilkår at ny fradelt parsell sammenføres med eksisterende næringseiendom gnr. 41/183.

Begrunnelse:

Som for dispensasjonssaken.

Vedtak etter jordloven:

Roan kommune godkjenner fradeling av 5,44 dekar areal fra eiendommen Aurvollan, gnr.41, bnr.7 som tilleggsareal til 41/183.

Fradelingen vil ikke ha noe driftsøkonomisk eller driftsmessige vansker for bruket. Dessuten vil fradelingen ha så stor samfunnsmessige betydning at landbruksinteressene bør vike.

Vedtaket er gjort etter Jordlovens § 12.

Bakgrunn/saksopplysning:

Med rekvisisjon datert 04.10.04 søker Arve Monkan om fradeling av ca. 5,4 dekar som tilleggsareal til gnr. 41/183. Arealet skal deles fra gnr. 41/7. Samtidig søkes det om dispensasjon fra reguleringsplan for Bessaker.

Søknaden er mottatt den 22.12.04. Søknaden var ikke fullstendig da kartskisse manglet. Kart ble mottatt 17.01.05. Fra denne dato var søknaden å betrakte som fullstendig.

Gnr. 41 bnr. 183 har i hht. målebrev datert 03.03.99 et areal på 2459,3 m2. Eiendommen eies i dag av Arve Monkan, fester er Fosen Lobster AS v/ Knut Hopstad.

Planstatus:

I reguleringsplan for Bessaker, stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 5. februar 1981, er omsøkt areal avsatt til formål jordbruk.

I gjeldende kommuneplan, vedtatt av kommunestyret den 17.12.2002, er området avsatt til industri. Tiltaket er dermed i samsvar med gjeldende kommuneplan – men i strid med reguleringsplan for området.

Imidlertid har kommuneplanens tekstdel, pkt. 5.4.2, unntatt områder med stadfestet / vedtatt reguleringsplan mv. fra rettsvirkning. Når rettsvirkningene av arealdelen bortfaller i bestemte områder, følger at eventuelle eksisterende planer med rettsvirkning innenfor de samme områder forblir gjeldende, jfr. pbl. § 20-6 tredje ledd.

Ut fra ovennevnte må en legge til grunn at omsøkt areal er et jordbruksareal, og søknaden betinger en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

En kan se et stort behov for å revidere mange gamle reguleringsplaner i Roan kommune. Det er flere steder reguleringsplaner og kommuneplaner ikke samsvarer når det gjelder et områdes arealbruk. Dette forhold vanskeligjør saksbehandlingen.

Saksbehandlingen:

Før saken tas til behandling burde reguleringsplan for Bessaker vært revidert. Imidlertid er det mange flere forhold som skulle vært sett på og endret når det gjelder reguleringsplan for Bessaker. En gjennomgang og endring av plana vil bli forholdsvis arbeidssom og tidkrevende. Derfor anbefales at saken behandles etter dispensasjonsreglene.

Pbl. § 7 gir hjemmel til planutvalget å dispensere fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Det er en forutsetning at naboer og gjenboere skal være varslet etter reglene i pbl. 94 nr.3, samt at statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt skal gis anledning til å uttale seg før dispensasjon gis.

I og med at søknaden omhandler fradeling av et tilleggsareal til en allerede etablert og bebygd næringseiendom – og behovet for en rask saksbehandling er tilstede – vil en anbefale at saken behandles i kommunen først. Dersom planutvalget går inn for å gi dispensasjon sendes vedtaket med vedlegg til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget til orientering og med opplysning om mulighet for å påklage vedtaket.

Beskrivelse av tiltaket og de nærmeste omgivelsene:

Gnr. 41/183 ligger ved Aurvollfjæra på nordsida av Årneshaugen. På eiendommen er oppført et næringsbygg med areal 450 m². På eiendommen er tidligere utplassert 10 kar med diameter ca. 5 meter.

Utslippstillatelse fra eiendommen er forelagt og godkjent av Fiskeridirektoratet og Kystverkets 3. distrikt.

Tidligere ble eiendommen benyttet til skjelloppdrett. Nå endres produksjonen til hummeroppdrett.

På eiendommen tenkes oppført et tilbygg til eksisterende bygning i nord/vest. Bygget får et areal på 10 x 16 meter.

Videre skal det lages fylling i sjøen ved grense til gnr. 41/34. Her tenkes etablert flytebrygge. Det skal også legges ledning for inntak av sjøvann.

Andre tiltak er ikke planlagt på nåværende tidspunkt.

Eiendommen har adkomst via privat veg fra fylkesveg 15. Vegen ligger like vest for Bessakerelva og det er ingen andre brukere av vegen. Øst for Bessakerelva ligger Bessaker stadion / idrettsbane. Her har Idrettslaget Bjørgan øvings- og spillebane for fotballaget. Øst for idrettsbanen, på motsatt side av fv. 15, ligger Bessaker barneskole. Et stykke nord for skolen ligger grendahuset som er stedets forsamlingslokale. Øst for grendahuset ligger Bjørgan boligfelt (se kart M=1:5000).

Bebyggelsen nord og øst for idrettsbanen består i hovedsak av bolighus.

Bessaker sentrum befinner seg i sør-vestlig retning fra gnr. 41/183, på andre siden av Årneshaugen.

Nabovarsler:

I hht. pbl. § 94 nr. 3 er nabovarsler er sendt til eiere av gnr. 41/34, 41/40, 41/44, 41/59, 41/74, 41/128, 41/129.

Merknad fra Sigrid Sandø – eier av gnr. 41 bnr. 44 (mottatt 23.02.05):

Merknaden gjelder ikke forhold knyttet direkte til fradelingssøknaden.

Eier av gnr. 41/34 vil få nabovarsel for byggesak når det blir søkt om tillatelse til å legge ut steinfylling i grenselinjen mellom de aktuelle eiendommer.

Heller ikke merknad vedrørende tidligere utlagt avløpsrør og oppsatt skilt er relevant for fradelingssaken, og blir dermed ikke vektlagt i denne sammenheng.

Jordbruksfaglige vurderinger:

Eiendom:

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	ID Andel	Eiendomsnavn
ROAN	41	7				Aurvollan
	39	11				
	39	23				
	39	26				

PARTER

Eier:

ARVE MONKAN
7190 BESSAKER

Erverver:

FOSEN LOBSTER AS
7190 BESSAKER

Parseller:

Parsell: 1, formål: Industri o.l.

Fulldyrka jord:	Bebygd:	Nei	Avstand tun:	
Overflatedyrka /	Adkomst dyrka jord:	Nei	Adkomst gårdsveg:	Nei
Gjødsla beite:	Adkomst gjennom tunet:	Nei	Omdisp. skogl. §50:	Nei
Skog S og H:	Flere våningshus:	Nei	Vernskog:	Nei
Skog M:	Grenser bolig / hytte:	Nei		
Skog L:	Grenser dyrka jord:	Nei		
Annet areal:	5,4	Samsvar med godkjent plan:	Ja	
	-----	Ivaretar kulturlandskapshensyn:	Ja	
Areal i alt:	5,4			
Derav dyrkbart:				

Totalt parseller:		Totalt bruket:	
Fulldyrka jord:		Fulldyrka jord:	117,0
Overfl.dyrk. / Gj. beite:		Overfl.dyrk. / Gj. beite:	
Skog S og H:		Skog S og H:	
Skog M:		Skog M:	35,0
Skog L:		Skog L:	
Annet areal:	5,4	Annet areal:	183,0
	-----		-----
Areal i alt:	5,4	Areal i alt:	335,0
Derav dyrkbart:			

Eiendommens bygningsmasse:

Bygningstype	Byggeår	Grunnflate	Etasjer	Teknisk tilstand
Boligblokk	1912	60	1,0	Middels
Driftsbygning	1982	390	1,0	Middels
Naust				

Faktiske opplysninger:

Eiendomstypen er landbruk. Eiendommen eies i/av eneeie.

Drift på bruket er planteproduksjon, skogbruk. Drift i området er husdyrhold, planteproduksjon, skogbruk.

Området bruket ligger i har gode jordbruksvilkår.

Området bruket ligger i har dårlige skogbruksvilkår.

Saksutredning:

Arve Monkan søker 04.10.2004 om fradeling av 5,44 dekar fra eiendommen Aurvollan, gnr.41, bnr.7 som tilleggsareal til Fosen Lobster AS, som fra før eier 41/183. En del av den søkt fraskilte del er også fjæreamråde.

Formålet med fradelingen er utvidelse av landbasert oppdrett. En næring som er et satsingsområde i Roan.

Fradelingen skal behandles etter Jordlovens § 12 2. ledd som lyder:

"Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra omsynet til den avkastning eiegenheten kan gi. Ved avgjørelse skal det mellom anna tas omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal tas omsyn til godkjente planer som ligger før for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet".

Driftenheten består av 39/11, 23 og 26, samt 41/7, der hovedparsellen der driftsbygningen står er 39/23. De arealer som er oppgitt er driftenhetens arealer. Bruket driver dyrka jorda med kornproduksjon.

Den søkt fraskilte del ligger i vestlige hjørne av eiendommen Aurvollan 41/7. I kommuneplanens arealdel er området utlagt til industriformål.

Innstilling:

Roan kommune godkjenner fradeling av 5,44 dekar areal fra eiendommen Aurvollan, gnr.41, bnr.7 som tilleggsareal til 41/183.

Fradelingen vil ikke ha noe driftsøkonomisk eller driftsmessige vansker for bruket. Dessuten vil fradelingen ha så stor samfunnsmessige betydning at landbruksinteressene bør vike. Vedtaket er gjort etter Jordlovens § 12.

Natur og miljøfaglig vurdering:

Allmennhetens friluftsinnteresser:

En utvidelse av tomteareal og de planlagte tiltak på eiendommen ansees ikke å medføre vesentlige ulemper for allmennhetens friluftsinnteresser.

Naturfaglige hensyn:

En utbygging som planlagt forventes ikke å gi negative konsekvenser av noen grad for nærområdet.

Forurensning:

Kommunen finner det vanskelig å vurdere at det kan oppstå større negative konsekvenser når det gjelder forurensning fra bedriften. En produksjonsendring fra skjelloppdrett til hummeroppdrett vurderes til ikke å bidra til en vesentlig endring / forverring når det gjelder forurensning.

Vurdering av kulturminner:

I hht. topografisk-arkeologisk registrering i 1973 – Funn og fornminner – ble det på gnr. 41/7 (avgivereiendom for gnr. 41/183) ble det registrert funn merket 3776 C2, R1 stedfestet til østsiden av fylkesvegen, like ved avkjørselen til eiendommen.

På Årneshaugen gnr. 41/34 ble det registrert en gravrøys, reg. nr. R3 flyfoto 3776 C2. Videre ble det registrert en gravrøys på gnr. 41/74 – reg. nr. R2, flyfoto 3776 C2.

Andre registreringer er ikke kjent for kommunen.

En utvidelse av areal til gnr. 41/183 synes ikke å komme i konflikt med de registrerte fornminner.

Vurdering av estetisk og miljømessig tilpassing:

Tilpassing til eksisterende bygning på eiendommen vil bli ivarettatt i forbindelse med byggesaksbehandling. Forhold omkring bygningens formuttrykk blir vurdert og avklart i samme forbindelse.

Vurdering av tiltakets forhold til vei, trafikk og sikkerhet:

Statens vegvesen har tidligere gitt tillatelse til avkjørsel fra fylkesvegen. Det er tidligere etablert adkomstveg til eksisterende bebyggelse på parsellen. Adkomstforholdene må beskrives som gode også når det gjelder trafiksikkerhet.

Vurdering:

Omsøkt tiltak strider mot arealbruk fastsatt i reguleringsplan for Bessaker, men er i samsvar med arealbruk fastsatt i kommuneplanen. Imidlertid er kommuneplanens bestemmelser om arealbruk unntatt fra rettsvirkning der det foreligger godkjent plan, og dispensasjon i hht. pbl. § 7 må vurderes.

Det skal foreligge særlige grunner for at dispensasjon kan gis. Omsøkt tiltak faller helt klart inn under dette begrepet, da det for Roan kommune har meget stor betydning at det etableres bedrifter som gir nye arbeidsplasser. Grunnlaget for å gi dispensasjon er således tilstede.

Når det gjelder fradeling av tilleggsareal til eksisterende næringstomt synes saken kurant. Etter fradeling vil eiendommen få et areal på ca. 8 dekar. Arealbehovet er vurdert av det nye firmaet og kommunen bør tilrettelegge for en mulig utvidelse og effektiv drift.

En omlegging av produksjonen fra skjelloppdrett til hummeroppdrett vurderes til ikke å endre nevneverdig på forhold omkring forurensning eller miljø.

Ut fra kommunens synspunkt er det i denne saken forsvarlig å dispensere fra arealbruken i reguleringsplan for Bessaker. Tiltaket vil ikke føre til vesentlige endringer sett i forhold til tidligere drift på eiendommen.

Konklusjon:

Det gis en positiv innstilling for dispensasjon fra reguleringsplan og fradelingssøknad.

Saksdokumenter:

I	Deling av eiendommen - Møtebok	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
U	Kartforretning / deling av grunneiendom	Arve Monkan
I	Søknad om deling av grunneiendom og gjenpart av nabovarsel	Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange
I	Rekvisisjon av kartforretning / Søknad om deling av grunneiendom	Arve Monkan
I	Tilsending av kart.	Advokarfa. Steensrup Stordrange
N	Arve Monkan - søknad om fradeling av tilleggsareal til næringstomt gnr. 41/183.	JONE
S	Arve Monkan - søknad om fradeling av tilleggsareal til gnr. 41/183, næringsformål. Deles fra gnr. 41/7.	
U	Nabovarsel vedrørende fradeling av tilleggsareal til gnr. 41 bnr. 183.	Sigrid Sandø
U	Nabovarsel vedrørende fradeling av tilleggsareal til gnr. 41 bnr. 183.	Hans Hegge
U	Nabovarsel vedrørende fradeling av tilleggsareal til gnr. 41 bnr. 183.	Arthur Johansen
U	Nabovarsel vedrørende fardeling av tilleggsareal til gnr. 41 bnr. 183	Kjell Volden
U	Nabovarsel vedrørende fradeling av tilleggsareal til gnr. 41 bnr. 183	Terje Nygård
U	Nabovarsel vedr. fradeling av tilleggsareal til gnr. 41 bnr. 183.	Rigmor og Øystein Aarstein
U	Nabovarsel vedrørende fradeling av tilleggsareal til gnr. 41 bnr. 183.	Bjørgan IL v/ Inge Monkan
N	Jordbruksfaglig uttalelse.	

Dokumenter vedlagt saken:

1. Kart M= 1:1000 – viser areal som søkes fradelt.
2. Kart M= 1:3000 – viser omsøkt tiltak samt de nærmeste omgivelser.
3. Kart M= 1: 5000 - oversiktskart

Utskrift sendes:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (med rett til å påklage vedtaket)
Sør-Trøndelag fylkeskommune (med rett til å påklage vedtaket)
Sametinget (med rett til å påklage vedtaket)
Arve Monkan
Fosen Lobster AS v/ Knut Hopstad.

ca. grense
Sales
produkt →

~~00061-K~~

00881-Y

00981-K

~~Fraddlers~~

4/5

4/193

4/183

41/44

drettsbane

Skole

Pressaker.

Z



Oversiktskart

Kartforretning fradeling grunn
Tilleggsareal til gnr. 41 bnr. 183.

Dato: 14/06/05

Målestokk 1:2000

Roan kommune Teknisk Etat